

NOTAT

Viborg Kommune - jagt- og fiskeriforretning - planretlige forhold

Viborg Kommune har anmodet KL om en juridisk vurdering af sag vedrørende planforhold for ejendommen Lundborgvej 2a, 8800 Viborg.

Baggrund:

Ejer af ejendommen Lundborgvej 2a Olsen Properties A/S ansøgte den 6. maj 2009 Viborg Kommune om godkendelse af Jafi, som lejer af ejendommen.

Olsen Properties A/S oplyste i den forbindelse, at Jafi skulle bruge ejendommen til følgende:

- Udstilling af særlig pladskrævende varer eksempelvis biler, hochstand og hochsitz mm.
- Kontor og velfærdslokaler til personale
- Udstilling til engroshandel
- Bøsse- og geværværksted samt lager indenfor varegruppen
- Indskydning og reparation af geværer
- Kursusvirksomhed

Det fremgik endvidere af ansøgningen, at Jafi straks efter godkendelsen som lejer, ville søge andre lokaler i bymidten eller i centeret til betjening af private kunder.

Viborg Kommune meddelte ved afgørelse af 19. maj 2009, at den beskrevne anvendelse af Lundborgvej 2a kunne godkendes.

Viborg Kommune angav i deres begrundelse, at den beskrevne anvendelse i hovedtræk var i overensstemmelse med lokalplan nr. 147 B.

Den 29. april 2014

Sags ID: SAG-2014-02598
Dok.ID: 1850428

NLL@kl.dk
Direkte 3370 3822
Mobil 2478 6648

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1/7

Endvidere gjorde Viborg Kommune i afgørelsen opmærksom på, at detailhandel med jagt- og fiskeriudstyr mv. ikke – uanset størrelsen på de enkelte varer – hørte til kategorien særlig pladskrævende varer. Viborg Kommune gjorde således opmærksom på, at der ikke måtte ske handel med private med disse varer fra ejendommen.

Viborg Kommune har efterfølgende erfaret, at Jafi – i strid med godkendelsen – har indrettet Lundborgvej 2a til detailhandel med udvalgsvarer til private i form af salg af jagt- og fiskeriudstyr.

Viborg Kommune afholdt på denne baggrund møde den 19. oktober 2011 med Olsen Properties A/S og Jafi i efteråret 2011, hvor kommunen endnu engang gjorde rede for, at området ikke er udlagt til detailhandel med udvalgsvarer, og at anvendelsen skulle lovliggøres.

Olsen Properties A/S fremsendte den 3. januar 2012 supplerende oplysninger om forretningsområdet til Viborg Kommune, bl.a. med henvisning til, at den pågældende type forretning ikke kan placeres i traditionelle butiksområder.

Teknisk udvalg behandlede sagen på møde den 2. april 2012, hvoraf det fremgår af sagsfremstillingen, at forvaltningen vurderede, at det ikke var muligt at dispensere fra plangrundlaget til etablering af detailhandel med udvalgsvarer. Forvaltningen vurderede således, at det ikke var muligt, at lovliggøre butikken retligt.

Teknisk Udvalg traf på denne baggrund beslutning om at meddele påbud med hjemmel i planlovens § 51, stk. 5 om, at der ikke må være detailhandel med udvalgsvarer på Lundborgvej 2a. Fristen for efterkommelse af påbuddet blev sat til 30. juni 2013.

Efterfølgende har der været en række møder med Olsen Properties A/S og Jafi for at vurdere, hvorvidt det var muligt at lovliggøre virksomheden på Lundborgvej 2a.

Jafi har den 5. juni 2013 ansøgt om at lovliggøre den eksisterende virksomhed samt at udvide Jafi inden for de kommende år.

Ansøgningen indeholder følgende punkter:

- Etablering af underjordiske skydebaner – nyetablering/anlæg
- Etablering af våbenværksted – nyetablering
- Etablering af grossistvirksomhed – nyetablering
- Etablering af oplevelsesmuligheder – nyetablering

- Etablering af jagtrejseudbydere og konservatorudstilling - nyetablering
- Uddannelse, fotostudie, køkken m.v. – delvis nyetablering
- Etablering af pladskrævende varer – nyetablering
- Kontor, toiletforhold mv.

Teknisk Udvalg behandlede sagen på møde den 25. juni 2013, hvorefter det fremgår af sagsfremstillingen, at forvaltningen vurderede, at størstedelen af anvendelsen er i overensstemmelse med gældende lokalplan, ligesom størstedelen af anvendelsen kan tillades, under forudsætning af, at det er knyttet op på anvendelse til grossistvirksomhed.

Forvaltningen vurderede imidlertid, at det ikke fremgik af ansøgningen, hvor stor en andel af butikkens våbenhandel, der vil være til private og derved til detailhandel. Endvidere vurderede forvaltningen, at de angivne pladskrævende varegrupper i ansøgningen ikke alle kunne karakteriseres som pladskrævende. Disse to forhold vurderede forvaltningen samlet set ville øge størrelsen og andelen af detailhandel.

Teknisk Udvalg traf på denne baggrund beslutning om at fastholde påbuddet, men udsætte fristen for efterkommelse af påbuddet til den 30. juni 2014.

Jafi fremsendte herefter brev den 13. februar 2014 til Viborg Kommune, hvor Jafi anmoder Viborg Kommune om at genoptage sagen. Jafi har til brevet vedlagt notat af 12. februar 2014 fra advokat Håkun Djurhuus, Bech-Bruun, som indeholder en vurdering af, om der fra ejendommen drives erhverv i overensstemmelse med lokalplanen.

Forvaltningen har efterfølgende ved notat af 2. april 2014 vurderet indholdet af Håkun Djurhuus' notat af 12. februar 2014.

Plangrundlag:

Ejendommen beliggende på Lundborgvej 2a er omfattet af Viborg Kommunes lokalplan nr. 147 B vedtaget den 7. november 2006.

Lokalplanens område er delt op i 4 delområder, hvor ejendommen Lundborgvej 2a er beliggende i delområde I.

Delområde I er udlagt til *"detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og lettere erhverv inden for miljøklasse 2-4 så som administrative erhverv og lettere produktion, lager- og servicevirksomhed, engroshandel og lignende med tilhørende udstilling."*

Ifølge lokalplanens § 3.1 må lokalplanområdet kun ”anvendes til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper samt rekreative formål og kolonihaver”.

Ifølge lokalplanens § 3.8 må der i delområde I højst etableres i alt 20.000 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper.

Særlig pladskrævende varegrupper er i lokalplanen defineret som ”grupper af varer, som i sig selv er store, eller kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer”.

Retsgrundlag:

Ifølge planlovens kapitel 2 d skal detailhandelsbutikker etableres i områder, der i planlægningen er udlagt hertil. En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til kunder.

Til detailhandelsbutikker henregnes også showrooms, lagersalg, engroshandel mv., hvorfra der er direkte salg. Det afgørende er, om kunden fysisk er til stede i butikken. Hvis aktiviteten skaber kundestrømme, er der tale om en butik i planlægningsmæssig forstand.

Derimod anses internethandel og postordre, hvor kunden køber varer på nettet, og varen bringes ud til køberen, ikke for detailhandel i planlægningsmæssig forstand.

Engroshandel anses som udgangspunkt heller ikke som detailhandel. Hvis en engrosvirksomhed har mere end ubetydeligt salg til private, skal den lokaliseres i områder, der er udlagt til detailhandelsbutikker, jf. Naturklagenævnets afgørelse af 4. november 2008.

Detailhandelsreglerne i planlovens kapitel 2 d er overordnet opdelt i tre butikstyper:

- Dagligvarebutikker
- Udvalgswarebutikker
- Butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer

Sidstnævnte butikstype er en særlig form for udvalgswarebutik, hvor der i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3, er en udtømmende opregning af, hvilke varegrupper, der er tale om.

Når en lokalplan fastlægger anvendelsen til én af de nævnte butikstyper, vil der normalt ikke kunne meddeles dispensation til en anden butikstype, jf. afgørelse fra Naturklagenævnet (MAD2010.651NKN).

Efter planlovens § 51, stk. 5, skal kommunen foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Viborg Kommune har meddelt påbud til Jafi med hjemmel i planlovens § 51, stk. 5, hvorefter der ikke må være detailhandel med udvalgsvarer på Lundborgvej 2a.

Det påhviler efter planlovens § 63, stk. 1, den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Vurdering af plansag:

På det foreliggende grundlag og på baggrund af det materiale, som KL har modtaget fra Viborg Kommune, skal KL bemærke følgende:

Detailhandel:

Ifølge lokalplanens § 3.1 må lokalplanområdet kun *"anvendes til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper samt rekreative formål og kolonihaver"*.

KL vurderer, at Jafi driver detailhandel, idet der er direkte salg til private i butikken og aktiviteterne i butikken skaber kundestrømme samt at butikken har et ikke ubetydeligt salg til private, jf. Naturklagenævnets afgørelse af 4. november 2008.

Særlig pladskrævende varer:

Særlig pladskrævende varer er i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3 defineret som *"biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tommer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler"*.

Som før nævnt må lokalplanområdet kun *"anvendes til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper samt rekreative formål og kolonihaver"*, jf. lokalplanens § 3.3.

Særlig pladskrævende varegrupper er i lokalplanen defineret som *"grupper af varer, som i sig selv er store, eller kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tommer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer"*, jf. lokalplanens § 3.3, note 3.

Det fremgår af den kommenterede planlov, s. 144, at definitionen i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3 skal lægges til grund også i tidligere vedtagne lokalplaner, hvis det i lokalplanen udtrykkeligt er fastsat, at planområdet kan anvendes til *"særligt pladskrævende varer"* uden en nærmere angivelse af, hvilke varetyper der hermed menes.

Hvis lokalplanen derimod i de bindende anvendelsesbestemmelser udtrykkeligt nævner, hvilke typer butikker, der kan etableres i området, er bestemmelsen i § 5 n, stk. 1, nr. 3, uden betydning.

KL vurderer, at betydningen af, at der i lokalplanens § 3.3, note 3 er indsat et ”f.eks” og dermed ikke indeholder en udtømmende angivelse af varegrupper ikke kan medføre, at varegrupper solgt hos Jafi kan betegnes som *”særligt pladskrævende varer”*.

Endvidere fremgår det af den kommenterede planlov, s. 145, at § 5 n, stk. 1, nr. 3 alene omhandler butikker der *alene* forhandler de pågældende varegrupper. Bestemmelsen omfatter således ikke butikker, der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper.

I lovbemærkningerne til § 5 n, stk. 1, nr. 3 er det anført, at butikker, der er omfattet af bestemmelsen, ikke kan sælge andre varetyper, *”når bortses fra ubetydelige mængder af varer med tilknytning til de særligt pladskrævende varer”*.

KL vurderer på denne baggrund, at Jafi hverken opfylder betingelserne i lokalplan 147 B eller planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3.

Retlig lovliggørelse ved dispensation eller ny planlægning:

I henhold til planlovens § 19, stk. 1 kan kommunen dispensere fra lokalplanen, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Ved en lokalplans principper forstås ifølge forarbejderne til § 19, planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Der kan kun i meget begrænset omfang dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Det fremgår af formålsbestemmelsen i lokalplan 147 B, at lokalplanens formål bl.a. er *”at udlægge området til erhverv inden for miljøklasse 2-4, detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper og rekreative formål efter bestemmelserne i § 3”*.

Det fremgår videre af Naturklagenævnets afgørelse af 13. marts 2008, at planlovens § 5 n, stk. 1, nr. og lovbemærkningerne til denne må føre til, at der er en endnu snævrere adgang end normalt til at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, der udlægger et område til særligt pladskrævende varegrupper.

KL vurderer på denne baggrund, at Viborg Kommune ikke har mulighed for at dispensere fra lokalplan 147 B i forhold til delområde I.

I forhold til retlig lovgivning ved ny planlægning har Viborg Kommune oplyst til KL, at der inden for den eksisterende kommuneplan ikke er mulighed for at tilvejebringe ny lokalplan, der ændrer anvendelsen af området, hvor Jafi er placeret.

Ud fra ovenstående gennemgang vurderer KL, at der i notatet fra Håkun Djurhuus, ikke er fremkommet væsentligt nye oplysninger, der kan begrunde en genoptagelse af sagen.